



HERBST 2020

SCHWYZER IMMOBILIENMARKT

SCHWYZER IMMOBILIENMÄRKTE TROTZEN DER CORONA-KRISE

Die Corona-Krise stellt die Schweizer Wirtschaft auf eine harte Probe. Davon ist auch der Kanton Schwyz betroffen. Doch die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen. Auch der kantonale Mietwohnungsmarkt zeigt sich bislang robust.

Eigentumswohnungen

Das Einsetzen der Corona-Krise führte zu einer gewissen Verunsicherung auf den Immobilienmärkten. Inzwischen spricht aber vieles dafür, dass sich die Schwyzer Wohneigentumsmärkte gut behaupten werden. Zwar haben hier die Angebotspreise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 3.4 Prozent nachgelassen; bei den tatsächlich getätigten Transaktionen und bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche wurde allerdings ein Plus von 2.5 Prozent verzeichnet (Schweizer Durchschnitt: 1.9 Prozent). Darin spiegelt sich das weiterhin hohe Interesse an den eigenen vier Wänden, welches durch die Erfahrungen mit der Corona-Krise sogar noch gestärkt werden dürfte – zumal das Finanzierungsumfeld weiterhin äusserst attraktiv bleibt.

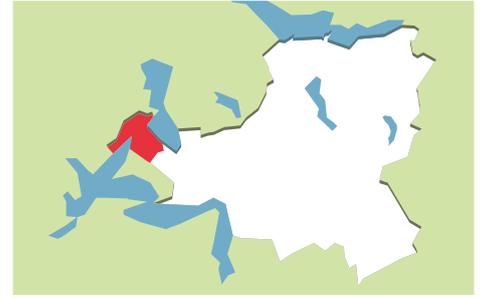
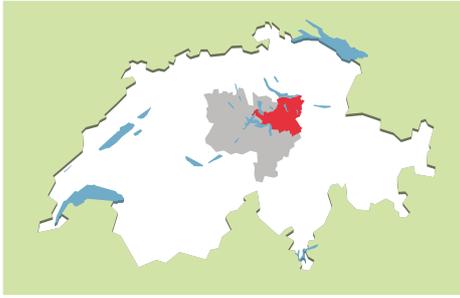
Stützend auf die Preisentwicklung wirkt sich im Kanton Schwyz nicht zuletzt auch das äusserst knappe Angebot aus.

Einfamilienhäuser

Auch im kantonalen Einfamilienhausmarkt ist bislang kein Rückgang der Nachfrage zu beobachten. Ganz im Gegenteil: Nach dem Lockdown ist die Zahl der Handänderungen im zweiten Quartal 2020 wieder deutlich angestiegen. Darüber hinaus legte im Kanton Schwyz der Verkaufspreis für ein mittelgrosses Einfamilienhaus um 4.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Auch wenn sich die Hauspreise im Kanton Schwyz weiter auf hohem Niveau bewegen werden, könnten sich die Preisanstiege etwas abflachen. Einerseits wird die aktuelle Rezession wohl bei einigen Haushalten zu Lohneinbussen und Wertverlusten im Anlagevermögen führen – und damit den finanziellen Spielraum beim Kauf von Wohneigentum einschränken. Andererseits haben sich die Angebotspreise für Einfamilienhäuser jüngst zurückentwickelt, was unter anderem auf eine gewisse verkäuferseitige Zurückhaltung bei der Preisgestaltung hindeutet.

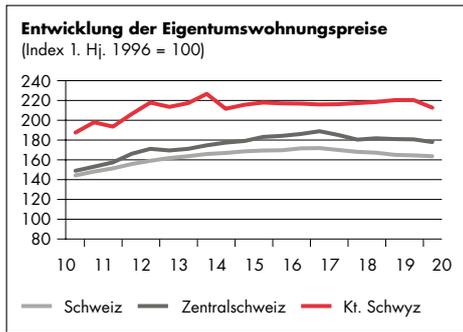
Mietwohnungen

Der Schwyzer Mietwohnungsmarkt wurde bis jetzt durch die Corona-Krise kaum beeinträchtigt. Das Grundbedürfnis nach Wohnraum ist trotz Konjunkturertrübung gegeben, und die Sozialsysteme wirken sich stabilisierend auf bestehende Mietverträge aus. Auch die Angebotssituation hat sich im Kanton Schwyz verbessert: Zwar entstehen weiterhin zahlreiche Mietwohnungen, doch ein Teil der Überkapazitäten konnte bereits abgebaut werden. So blieben die inserierten Wohnungsmieten in den vergangenen zwölf Monaten stabil. Die zusätzliche Nachfrage dürfte jedoch in diesem Jahr einen spürbaren Dämpfer erfahren. Aufgrund der zeitweisen Grenzschliessungen sowie eingeschränkter Arbeitsmöglichkeiten wird die Zuwanderung aus dem Ausland, die im Kanton Schwyz normalerweise den Grossteil des Bevölkerungswachstums ausmacht, zurückgehen. Auch Budgeteinschränkungen sind aufgrund der Krise nicht auszuschliessen. Demnach könnte vor allem die Vermarktung von Mietwohnungen im höherpreisigen Segment sowie in Altliegenschaften anspruchsvoller werden.



Immobarometer Kanton Schwyz

Die Immobilienpreisindizes zeigen die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Kanton Schwyz über die letzten zehn Jahre auf. Sie basieren auf einer Auswertung von Immobilienangeboten, welche aus einer Vollerhebung, sowohl der Printmedien als auch der wichtigsten Internetplattformen, stammen. Die Pfeilrichtungen geben die erwarteten Entwicklungen der wichtigsten Immobilienmarktindikatoren über die nächsten sechs Monate an (steigend, grösstenteils gleichbleibend oder sinkend).

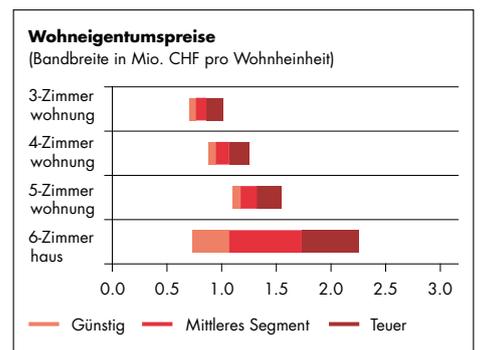
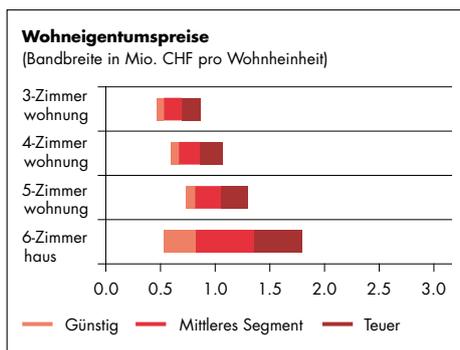
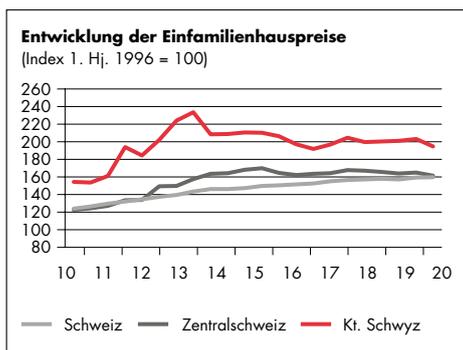


Region Schwyz

In der Region Schwyz zeichnet sich ein kräftiger Anstieg der Bauaktivitäten ab. Anfang 2020 lag allein im Bereich der Mietwohnungen das bewilligte Bauvolumen bei 470 Wohnungen – mehr als doppelt so viele wie im Vorjahr. Aufgrund der rückläufigen Zuwanderungszahlen steht dem regen Neubau jedoch eine schwache nutzerseitige Nachfrage gegenüber. Zudem ist der regionale Mietwohnungsmarkt bereits gut versorgt. Folglich sind wachsende Leerstände sowie sinkende Marktmieten, vor allem bei der Wiedervermietung von älteren Liegenschaften, zu erwarten. Auf den deutlich weniger liquiden Eigenheimmärkten entsteht ebenfalls zusätzlicher Wohnraum: Geplant sind rund 150 neue Eigentumswohnungen, und selbst im Segment der Einfamilienhäuser wird wieder mehr gebaut. Angesichts der robusten Nachfrage nach Kaufobjekten ist jedoch mit einer guten Absorption zu rechnen. Entsprechend könnten sich die leichten Preisanstiege des vergangenen Jahres fortsetzen.

Region Küssnacht

Mit einem Plus von 1.7 Prozent wuchs die Küssnachter Wohnbevölkerung im letzten Jahr bereits zum dritten Mal in Folge überdurchschnittlich stark an. Die damit einhergehende Zusatznachfrage nach Wohnraum löste vor allem im Eigenheimsegment eine Beschleunigung der bereits starken Preisdynamik aus: Zwischen dem zweiten Quartal 2019 und dem zweiten Quartal 2020 stiegen die Preise der gehandelten Eigentumswohnungen um durchschnittlich 4.2 Prozent an. Noch höher war die mittlere Wertsteigerung von mehr als 7 Prozent bei den Einfamilienhäusern. Nachdem sich die Wohnungsauswahl sukzessive verringert hatte und Anfang des Jahres nur noch vereinzelt Kaufobjekte angeboten wurden, hat sich die Lage nun zumindest im Bereich des Stockwerkeigentums entspannt. Auch im Mietwohnungsbebereich hat das Angebot wieder leicht zugenommen; es bewegt sich mit 3.5 Prozent am Bestand jedoch weit unter dem kantonalen und dem schweizweiten Vergleichswert.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	↗	↗	➔
Einfamilienhaus	➔	➔	➔	↘
Mietwohnung	↘	↗	➔	↗

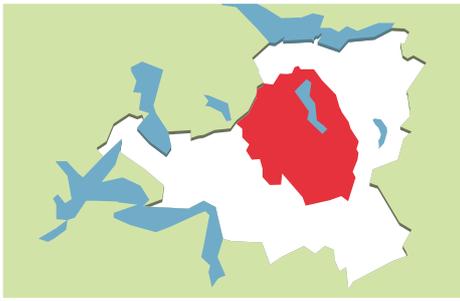
Ausblick 6 Monate

	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	↗	↗	↗	➔
Einfamilienhaus	↗	➔	↗	➔
Mietwohnung	↘	↗	↗	↗

Ausblick 6 Monate

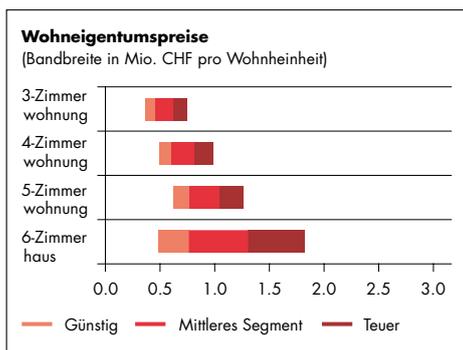
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentumswohnung	➔	↗	➔	↘
Einfamilienhaus	➔	➔	➔	➔
Mietwohnung	➔	➔	↘	➔

Ausblick 6 Monate



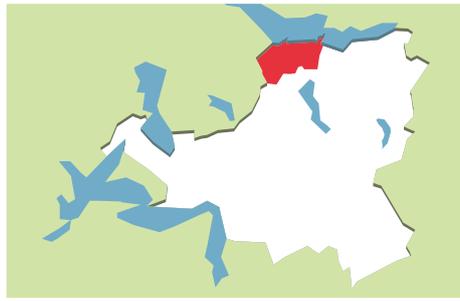
Region Einsiedeln

Die Eigenheimmärkte der Region Einsiedeln sind inzwischen fast ausgetrocknet. Infolge der zuletzt äusserst geringen Neubautätigkeit werden hier nur noch sehr wenige Objekte zum Kauf angeboten, während sich zahlreiche Interessenten umsehen: Im Juni 2020 kamen auf jede inserierte Eigentumswohnung rund drei Suchende, bei den Einfamilienhäusern lag das Verhältnis noch höher bei acht potenziellen Kaufinteressenten pro Objekt. In beiden Segmenten hat sich der Nachfrage- druck im Vergleich zum Vorjahr erhöht, was erneute Preisanstiege mit sich brachte. Negative Auswirkungen der Corona-Krise sind damit in dieser Region bislang kaum erkennbar. Eher wurde der Wunsch nach einem Eigenheim – sei es als Erstwohnsitz in Pendeldistanz zu grösseren Arbeitsplatzzentren oder als Feriendomizil – dadurch offensichtlich gestärkt. Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich hingegen übersorgt, so dass mit anhaltendem Druck auf die Mietpreise gerechnet werden muss.



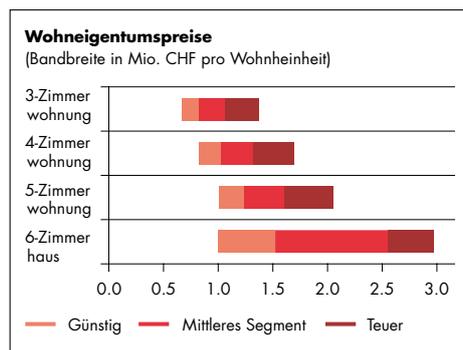
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	➔	➡	➡
Einfamilien- haus	➔	➔	➔	➡
Miet- wohnung	➡	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate



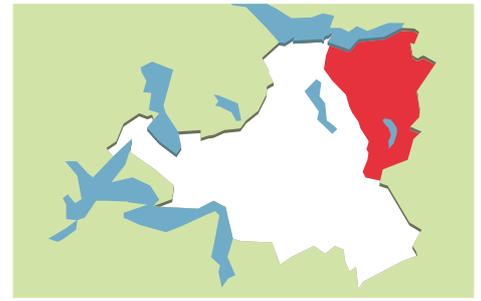
Region Höfe

Trotz der zum Teil schon sehr hohen Niveaus haben in der Region Höfe die Preise der Wohnimmobilien nochmals kräftig zugelegt: Im zweiten Quartal 2020 wurde eine mittlere Eigentumswohnung um 2.9 Prozent teurer gehandelt als im Vorjahr. Eine ebenfalls klar steigende Tendenz wiesen im selben Zeitraum die Einfamilienhauspreise auf. Die Nachfrage in den drei steuergünstigen Gemein- den wird massgeblich durch gutverdienende Haushalte getrieben. Die immer noch sehr tiefen Hypothekarzinsen stützen das Kaufinteresse zusätzlich. Im Gegensatz zum restlichen Kanton verteuerten sich in dieser Gegend zuletzt auch die inserierten Wohn- ungen künftiger schwieriger gestalten wird. Denn während die Zuwanderung nachlässt, kommen hier immer noch einige Neubauobjekte auf den Markt. Damit könnten vor allem im gehobenen Segment die Mietpreise unter Druck geraten.



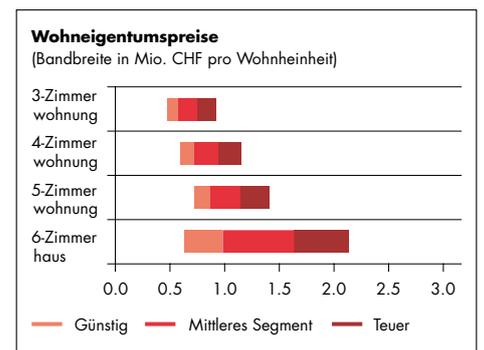
	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	➔	➔	➔
Einfamilien- haus	➔	➡	➡	➡
Miet- wohnung	➔	➔	➡	➔

Ausblick 6 Monate



Region March

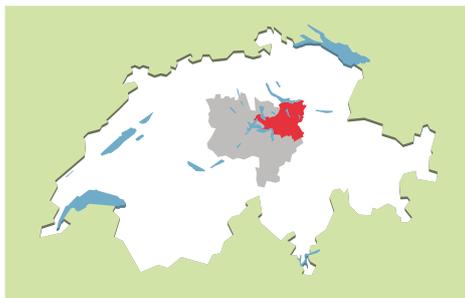
Die Nachfrage nach Eigenheimen übersteigt auch in der March das verfügbare Angebot. Nachdem die Neubautätigkeit im regionalen Mehrfamilienhausmarkt stark nachgelassen hat, ist die Auswahl nicht nur im Bereich der Einfamilienhäuser gering, sondern inzwischen auch beim Stockwerkeigentum: Lediglich 2.8 Prozent des Bestandes werden in dieser Region aktuell zum Kauf angeboten (Schweizer Durchschnitt: 5.3 Prozent). Und da im Sommer 2020 nur knapp 40 neue Eigentumswohnungen baubewilligt waren, bleibt das Kaufangebot knapp. Der teils erhebliche Nachfragedruck spiegelt sich in konstant steigenden Kaufpreisen – so wird in der Gemeinde Altendorf eine mittlere Eigentumswohnung (Bestandesobjekt) heute für knapp 1.2 Millionen Franken gehandelt und damit 3.4 Prozent teurer als im Vorjahr. Noch deutlicher gewannen im letzten Jahr die Einfamilienhäuser an Wert und wechseln an teuren Standorten bisweilen für mehr als 2 Millionen Franken im Mittel die Hand.



	Preise	Angebot	Baumarkt	Leerstände
Eigentums- wohnung	➔	➡	➡	➔
Einfamilien- haus	➔	➔	➔	➔
Miet- wohnung	➡	➔	➡	➔

Ausblick 6 Monate

Geschäftsflächenmärkte

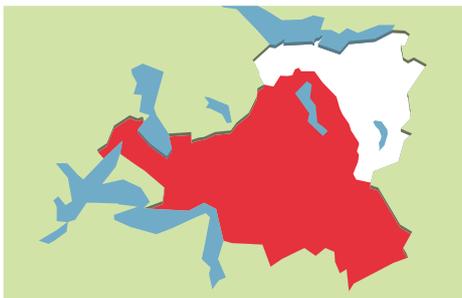


Geschäftsflächenmärkte

Wegen der Corona-Krise befindet sich die Schweiz in einer Rezession. Auch im Kanton Schwyz wurde die Konjunkturerwicklung durch die Massnahmen gegen die Ausbreitung des Virus stark gedämpft. Insbesondere der Detailhandel (ausser dem Lebensmittelbereich) sowie die Gastronomie und Hotellerie, aber auch zahlreiche Produktionsunternehmen erlitten im ersten Halbjahr 2020 erhebliche Umsatzausfälle. Auch wenn sich die Lage bereits deutlich verbessert hat, wird die Schweizer Wirtschaft in diesem Jahr schrumpfen. Im 2021 könnte es dann allerdings zu Aufholeffekten kommen, sollten sich die Konsum- und Produktionsentwicklungen weiter normalisieren.

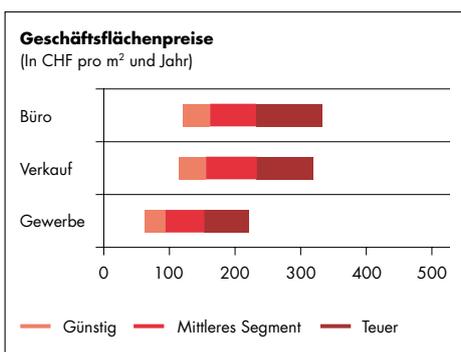
Am Arbeitsmarkt hat sich die Lage eingetrübt und auch in den nächsten Monaten muss im Kanton Schwyz mit rückläufigen Beschäftigungszahlen gerechnet werden. Dies dürfte – zusammen mit der steigenden Nutzung von Homeoffice – die zusätzliche Nachfrage auf den Geschäftsflächenmärkten stark schmälern. Die Ausgangslage für die Bewältigung der Corona-Krise ist im Kanton Schwyz jedoch grundsätzlich gut. Bislang war eine robuste Absorption von Geschäftsflächen zu beobachten und die Entwicklung der Büromieten deutet auf eine solide Marktverfassung hin. Allerdings ist das Angebot seit Anfang 2020 auf über 10 Prozent des Bestandes gestiegen. Sollte sich die Nachfrage reduzieren, ist nicht auszuschliessen, dass die Mietpreise unter Druck geraten werden. Noch grösseren Herausforderungen sind aufgrund des beschleunigten Strukturwandels jedoch die Verkaufsflächenmärkte ausgesetzt.

Impressum: Schwyzer Kantonalbank, Bahnhofstrasse 3, 6430 Schwyz, www.szk.ch. Die Broschüre «Schwyzer Immobilienmarkt» wird vom Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner, Zürich, jährlich im Auftrag der Schwyzer Kantonalbank erstellt. Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, der Baublatt Info-Dienst und die Datenbestände von Wüest Partner.



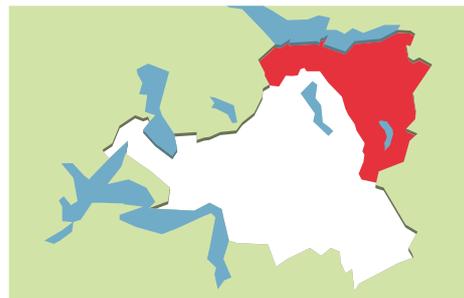
Region Innerschwyz

Der Innerschwyz Geschäftsflächenmarkt zeigt sich vergleichsweise robust. Der relativ hohe Anteil an Beschäftigten in der öffentlichen Hand sowie im Gesundheitssektor sorgt hier für einen konstanten Flächenbedarf. Ebenfalls stark vertreten ist in dieser Region die Lebensmittelindustrie, welche von der Corona-Krise kaum beeinträchtigt wurde. Allerdings ist bei den exportorientierten Industriebetrieben noch mit höheren Risiken zu rechnen. Dass es aufgrund der geringen Investitionstätigkeit keine massgeblichen Überkapazitäten auf den Flächenmärkten gibt, ist im aktuellen Umfeld als positiv zu werten – im Gegensatz zu manch anderen Büromärkten der Schweiz bewegt sich hier das inserierte Angebot seit einiger Zeit auf konstant tiefem Niveau von rund 4 Prozent am Bestand. Die Mieten für Gewerbeobjekte zeigen sich stabil und jene für Büroflächen stiegen zuletzt gar leicht. In den kommenden Monaten sind allerdings bei den Mieten im Angebot keine grossen Sprünge zu erwarten.



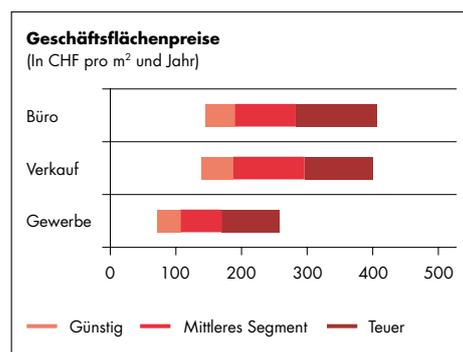
	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	➔	➔	➘
Verkauf	➘	➔	➔
Gewerbe	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate



Region Ausserschwyz

Das Mietangebot in der Region Ausserschwyz hat sich erneut vergrössert. Aktuell sind auf dem regionalen Büromarkt mehr als 15 Prozent der Flächen verfügbar. Dies führte bereits Anfang des Jahres zu etwas längeren Insertionsdauern, doch dessen ungeachtet entwickelten sich die Mietpreise leicht nach oben: Im zweiten Quartal 2020 lagen die Angebotsmieten für Büroflächen um 1.2 Prozent über dem Vorjahreswert. Künftig ist jedoch mit einem erhöhten Vermarktungsaufwand zu rechnen. Die nutzerseitige Nachfrage dürfte sich noch stärker auf qualitativ hochwertige Flächen an sehr zentralen Lagen konzentrieren. Ein grosser Teil des regionalen Angebots entspricht diesen Anforderungen und besitzt daher gute Absorptionchancen. Allerdings befinden sich auch einige Bestandesflächen in älteren Liegenschaften oder an B-Lagen auf dem Markt – bei deren Wiedervermietung könnten vermehrt Mietpreiszugeständnisse und andere Incentives erforderlich werden.



	Preise	Angebot	Baumarkt
Büro	➘	➔	➘
Verkauf	➘	➔	➔
Gewerbe	➔	➔	➔

Ausblick 6 Monate